

COMUNE DI DOMEgge DI CADORE

PROVINCIA DI BELLUNO

Tel.: 0435 72061 Fax: 0435 728170 e-mail: ut.domegge@cmcs.it

Pec: protocollo.comune.domeggedicadore.bl@pecveneto.it

Via Roma, 1 - 32040 DOMEgge DI CADORE

Prot. n. 901

Domegge di Cadore, 14 febbraio 2019

BANDO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE E RELATIVE PERTINENZE DI PROPRIETA’ COMUNALE, DA ADIBIRE A PUNTO DI ACCOGLIENZA E RISTORO ALL’INSEGNA “LA CASETTA”, ALL’INTERNO DEL PARCO DI VALLESELLA.

Il Responsabile di Servizio

Rende noto

Che in esecuzione della Determinazione a contrattare n. 6 del 14.02.2019, è indetta un’asta pubblica per la concessione in locazione dell’immobile comunale e relative pertinenze, da adibire a punto di accoglienza e di ristoro per turisti e residenti, all’insegna “La Casetta”, ubicato all’interno del “Parco di Vallesella”, alle seguenti condizioni:

Descrizione dell’appalto

Locazione dell’immobile di cui sopra, identificato al Foglio 23 Mappale 1037 C.F. di Domegge di Cadore, costituito da un fabbricato dotato dei necessari impianti tecnici, di servizi igienici, locale di deposito, terrazza esterna, parcheggio e adiacenze, da destinare ad attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande. L’immobile è rispondente alle normative edilizie vigenti. Il locatario dovrà provvedere alla gestione dell’attività di ristorazione, di promozione e informazione turistica presso l’immobile locato.

Uso dell’immobile

Il conduttore dovrà osservare le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili all’esercizio delle attività in argomento.

Il conduttore risponde per gli eventuali danni derivanti da un uso improprio dell’immobile.

Il conduttore si impegna a mantenere l’immobile con una diligenza non inferiore a quella del buon padre di famiglia, fatto salvo il normale deterioramento d’uso.

E’ fatto divieto assoluto di apportare all’immobile e all’area esterna qualsiasi modifica senza preventiva, espressa, autorizzazione dell’Amministrazione Comunale proprietaria.

Le modifiche e migliorie saranno quelle necessarie per riattivare convenientemente l’attività anche a seconda delle necessità imprenditoriali, nel rispetto delle opere ritenute necessarie dal Comune e dal gestore, previa acquisizione di tutti i pareri e titoli previsti dalla normativa di settore.

Durata della Locazione

La locazione dell'immobile avverrà mediante stipula di contratto una volta espletato il procedimento di gara ed effettuate le verifiche di legge.

Il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

La locazione avrà una durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data della stipula del contratto, eventualmente rinnovabile per un periodo di analoga durata.

La rinnovazione alla prima scadenza può essere negata dal locatore soltanto nei casi tassativamente stabiliti dall'art. 29 della legge 392/1978.

Il ritardato pagamento del canone, oltre ad essere causa di risoluzione del contratto, obbliga il conduttore al pagamento di un interesse pari a quello legale aumentato di quattro punti percentuali per il periodo di ritardo.

Alla data di scadenza il conduttore dovrà provvedere, entro trenta giorni, alla riconsegna dell'immobile, come da verbale di consistenza, libero da persone e cose.

Importo a base di gara

L'importo della locazione a base d'asta viene fissato in Euro 5.000,00- (diconsi Euro cinquemila/00-) all'anno, in aumento. Pertanto verranno ammesse solo offerte in rialzo. Il canone annuo è fissato nella misura offerta in sede di gara.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78, assumendosi come base di calcolo il canone corrisposto per l'ultima annualità trascorsa e l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativo al mese precedente a quello di inizio di tale annualità.

Il conduttore dovrà garantire l'inizio della gestione all'avvenuta realizzazione delle opere ritenute necessarie per riattivare il locale, salvo cause di forza maggiore.

Criterio di affidamento del contratto

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi farà l'offerta più vantaggiosa in aumento sul canone a base d'asta, L'asta sarà esperita con il metodo delle offerte segrete di cui all'articolo 73, lettera c) e all'articolo 76 del Regio Decreto 23/05/1924, n. 827; l'aggiudicazione seguirà a favore di colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà maggiore a quello fissato a base d'asta.

L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta: sono escluse le offerte in riduzione del canone a base d'asta; nel caso di due o più offerte uguali, si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'articolo 77 del R.D. 23/05/1924, n.827, e pertanto si procederà nella medesima adunanza, con i presenti, a una gara che aggiudicherà l'asta al concorrente che avrà effettuato l'offerta migliore. Qualora tutti i concorrenti che hanno presentato l'offerta uguale non siano presenti o nessuno di loro volesse migliorare l'offerta, si aggiudicherà l'asta a sorte.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate, o espresse in modo indeterminato, o riferite ad altra offerta propria o di altri. Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con apposita postilla dall'offerente.

Il canone di locazione offerto dovrà essere espresso, oltre che in cifre, anche in lettere.

Requisiti di partecipazione

Possono partecipare al presente bando i soggetti indicati nell'art. 3, comma 1, lett. p del D.Lgs. 50/2016, siano essi persona fisica o giuridica, in possesso dei requisiti sotto indicati, da attestare anche per mezzo di dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atto di notorietà rese ai sensi del DPR 445/2000:

- a) iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per l'oggetto inerente l'attività da svolgere; o l'impegno ad iscriversi mediante autocertificazione. I soggetti che non sono iscritti al momento della presentazione dell'offerta sono tenuti a farlo entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione;
- b) possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010;
- c) non avere cause ostative all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010;
- d) non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare ex art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- e) non avere situazioni debitorie o morosità in corso nei confronti del Comune di Domegge di Cadore;
- f) essere in regola con la disciplina di cui alla legge 12 marzo 1999, n. 68 (assunzioni obbligatorie persone disabili) e ss.mm.ii. ove applicabile;
- g) non aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di Domegge di Cadore da meno di tre anni e che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto del Comune, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 53, comma 16 ter del D.Lgs 165/2001.

Sopralluogo

Tutti i soggetti interessati possono visionare l'immobile previo appuntamento con il Responsabile del procedimento. La presentazione della domanda di partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente avviso ed in particolar modo dell'aver preso visione direttamente dell'immobile posto in locazione, nella situazione esistente di fatto e di diritto, ritenendolo adeguato alla svolgimento dell'attività, con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti.

Termini e modalità di presentazione delle offerte

Ogni partecipante può presentare una sola domanda che deve pervenire al protocollo del Comune di Domegge di Cadore Via Roma n. 1, entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 12.03.2019**;

Il plico contenente la domanda deve essere sigillato e controfirmato ai lembi di chiusura con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE, DA ADIBIRE A PUNTO DI ACCOGLIENZA E RISTORO ALL'INSEGNA LA CASETTA ALL'INTERNO DEL PARCO DI VALLESELLA - 2019".

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente e non saranno ammesse a gara le domande i cui plichi perverranno oltre la scadenza del termine indicato, neppure se la mancanza o tardiva consegna siano attribuibili a cause di forza maggiore o a fatti di terzi.

Il PLICO deve contenere due distinte buste:

BUSTA A: la busta sigillata recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" deve indicare il nome o la ragione sociale del concorrente e deve contenere i seguenti documenti resi ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445:

- 1) Istanza di partecipazione, utilizzando preferibilmente lo schema allegato alla presente (allegato n. 2)
- 2) compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal legale rappresentante. In caso di gruppi non ancora costituiti in società compilare e sottoscrivere l'istanza da parte di tutti i componenti. In caso di singolo individuo non ancora costituito in ditta compilare e sottoscrivere l'istanza specificando l'evenienza;

2) N. 1 Dichiarazione sostitutiva relativa all'attestazione di ulteriori requisiti di partecipazione (allegato n. 3):

I fac-simili delle due dichiarazioni sono disponibili sul sito Internet del Comune e/o presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

3. Fotocopia del documento di identità in corso di validità del dichiarante nonché, in caso di società e associazioni, del rappresentante legale e di tutti coloro che hanno sottoscritto singolarmente le autocertificazioni,

BUSTA B: la busta sigillata recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" deve riportare il nome o la ragione sociale del concorrente e deve contenere:

- Offerta economica, in carta resa legale, sottoscritta contenente l'indicazione in cifra e lettere del canone complessivo che il concorrente si impegna a versare annualmente al Comune. L'offerta non potrà essere inferiore al canone annuale posto a base d'asta di Euro 5.000,00- (diconsi Euro cinquemila/00) IVA esclusa se dovuta;

La busta B, pena esclusione, non dovrà contenere altro documento che l'offerta economica. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello in lettere sarà ritenuta valida quella più favorevole all'Amministrazione Comunale.

L'offerta è impegnativa per l'offerente e lo sarà per il Comune di Domegge di Cadore solo dopo la stipulazione del contratto.

Il Comune si riserva, comunque, di non aggiudicare la gara qualora venisse meno l'interesse pubblico oppure nessuna delle offerte pervenute fosse ritenuta idonea a suo insindacabile giudizio.

Motivi di esclusione

Il plico che perverrà in ritardo rispetto al predetto termine **delle ore 12,00 del 12.03.2019** non verrà preso in considerazione. A tale scopo faranno fede il timbro, la data e l'ora apposti sul plico, all'atto del suo ricevimento, dall'Ufficio di Protocollo del Comune.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Si farà luogo ad esclusione qualora:

- La presentazione della domanda pervenga fuori dai termini indicati dal presente bando;
- L'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dello stesso sottoscrittore dell'offerta;
- L'accertata mancanza dei requisiti obbligatori;
- La mancanza di uno dei documenti richiesti dal presente bando;
- La presentazione di un'offerta economica inferiore rispetto al canone annuale posto a base d'asta.

Procedura di gara e di aggiudicazione

L'apertura dei plichi pervenuti regolarmente nei termini e contenenti la documentazione di gara avverrà in seduta pubblica presso la sede municipale del Comune di Domegge di Cadore, da parte di apposita Commissione, **il giorno 13.03.2019 alle ore 10.00.**

L'Amministrazione si riserva di verificare, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, i requisiti dichiarati dai partecipanti e, in particolare, dall'aggiudicatario e dal secondo in graduatoria, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti.

L'aggiudicazione in sede di gara sarà provvisoria.

L'aggiudicazione, con approvazione del verbale di gara, diventerà definitiva con l'esito positivo delle eventuali operazioni di verifica dei requisiti dichiarati in sede di gara dall'aggiudicatario, disposte dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

Qualora le operazioni di verifica non confermino la veridicità delle dichiarazioni rese, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e alla proclamazione del concorrente che segue in graduatoria quale nuovo vincitore.

Dopo l'avvenuta approvazione del verbale di gara, l'aggiudicatario sarà invitato a produrre la documentazione di rito, finalizzata alla successiva stipulazione del contratto.

L'aggiudicatario dovrà firmare il contratto nel giorno e nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta, con avvertenza che, in caso contrario, l'Amministrazione potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione e all'affidamento al concorrente che segue nella graduatoria.

La consegna dell'unità immobiliare è subordinata alla stipulazione del contratto di locazione.

Oneri a carico del gestore

La gestione ha decorrenza dalla data di consegna dei locali che sarà successiva alla firma di uno specifico contratto di locazione che le parti dovranno sottoscrivere, così come previsto dalla legge, dopo la comunicazione dei risultati del bando.

Il soggetto gestore è tenuto a:

- Rilevare le strutture e l'impianto nello stato in cui si trovano. Lo stato dell'immobile è quello risultante alla data della consegna dello stesso senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Costituisce, pertanto, condizione di partecipazione alla gara l'effettuazione del sopralluogo al fine di constatare lo stato di consistenza dell'immobile oggetto del presente bando;
- Garantire l'apertura della struttura in maniera continuativa con la possibilità di chiusura di un periodo massimo di 60 (sessanta) giorni all'anno. La scelta del periodo di chiusura dovrà essere concordato con l'Amministrazione comunale, evitando i periodi di massimo afflusso turistico. Ulteriori periodi di chiusura dovranno essere espressamente concordati con l'Amministrazione concedente;
- Provvedere all'acquisto e alla installazione di tutte le attrezzature, al fine di adeguare la struttura alle eventuali prescrizioni di natura igienico-sanitaria e di sicurezza che potrebbero imporsi a seguito dell'evolversi della normativa in materia, necessarie al buon funzionamento dell'esercizio commerciale e senza nulla pretendere dal Comune;
- Permettere visite periodiche che tecnici, funzionari o incaricati del Comune riterranno di effettuare;
- Non sub-concedere, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto del presente bando senza specifica autorizzazione formale dell'Amministrazione Comunale;
- Non apportare innovazioni o modificazioni senza specifica autorizzazione formale dell'Amministrazione Comunale;
- Garantire la custodia, la cura, la conservazione dell'immobile, il decoro e attuando a proprie spese pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle pertinenze compreso lo sfalcio delle aree verdi almeno 3 (tre) volte all'anno o quando l'altezza dell'erba supera i 10 centimetri. Le aree soggette a sfalcio sono individuate con le particelle, 514, 517, 570, 573, 1026, 1029, 1024 (parte) 1028 (parte) e come da planimetria allegata evidenziata con colore giallo;
- Rendere accessibile la struttura al pubblico;
- Sostenere tutte le spese di gestione dell'attività e le spese di volturazione/intestazione delle utenze, nonché dei relativi canoni (gas, luce, acqua, rifiuti, ecc.) nessuna esclusa;

- Per quanto riguarda il conferimento dei rifiuti solidi urbani, rispettare le norme regolamentari in materia di raccolta differenziata;

Licenze ed autorizzazioni

E' onere del conduttore:

- Essere in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti al fine di ottenere le autorizzazioni pubbliche necessarie per l'esercizio dell'attività;
- Impegnarsi, a propria cura e spese, a dotarsi di ogni e qualsiasi autorizzazione, nulla osta, permesso o licenza necessaria e prescritta dalle norme vigenti per l'esercizio dell'attività;
- Esonerare sin d'ora il Comune locatore da ogni conseguenza relativa all'eventuale diniego e/o ritardo nel rilascio delle autorizzazioni, nulla osta, permessi o licenze necessarie all'esercizio dell'attività, rimanendo a suo carico il rischio relativo, salvo che non siano addebitabili all'Amministrazione.

Cauzione e polizze assicurative

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una garanzia provvisoria, intestata al Comune, ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 50/2016, per un importo di € 600,00, con le modalità ivi indicate, avente validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per responsabilità dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è obbligato a costituire, all'atto della sottoscrizione del contratto, una garanzia fideiussoria, pari a n. 2 (due) annualità del canone di locazione, come derivante dall'offerta presentata, mediante fideiussione bancaria o assicurativa secondo le modalità prescritte dall'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, a garanzia del corretto adempimento del contratto.

La fideiussione sia provvisoria sia definitiva deve prevedere:

- l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

La fideiussione dovrà essere valida fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze.

Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante. L'aggiudicatario dovrà inoltre stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

- una polizza per il rischio locativo (incendio, danneggiamenti, ecc.) per un valore di €. 200.000,00-;
- a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività, nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/RCO - Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore a €. 500.000,00- in entrambe le sezioni. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Si precisa che all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione fra il Comune di Domegge di Cadore e il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere consegnati sia il contratto di fideiussione che le polizze assicurative di cui sopra, pena la mancata conclusione del contratto di locazione.

Risoluzione del contratto

Il contratto si considera immediatamente risolto nel caso in cui il conduttore non adempia fedelmente agli obblighi assunti, ovvero qualora lo stesso, anche indipendentemente da colpa, non presenti l' idoneità soggettiva o oggettiva a svolgere l'attività dedotta in locazione.

In particolare, saranno causa di risoluzione immediata, previa dichiarazione da parte del comune di voler avvalersi, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile:

- Mancato svolgimento dell'attività per almeno dieci mesi all'anno;
- Mancato pagamento del canone di locazione per due rate consecutive;
- L'esecuzione di opere non autorizzate o l'esecuzione delle stesse in modo difforme da quanto autorizzato;
- Mancato inizio dell'attività entro i termini concordati per rendere agibile l'attività economica, salvo comprovate ed oggettive motivazioni per cause non imputabili al conduttore;
- La destinazione, anche temporanea e parziale, dei locali ad usi diversi da quelli per cui sono destinati;
- Le reiterate violazioni dell'orario di esercizio;
- Il trasferimento e/o la locazione a terzi, a qualsiasi titolo, dell'esercizio dell'attività;
- Accertata irregolarità a danno degli interessi del Comune.
- Mancata esibizione delle quietanze di pagamento delle polizze assicurative e della polizza bancaria a garanzia degli obblighi contrattuali nonché il recesso dell'istituto bancario della fidejussione.

L'Amministrazione Comunale provvederà a mettere in mora il gestore e salvo, comunque, il diritto al risarcimento dei danni.

La locazione deve comunque considerarsi immediatamente risolta senza che il conduttore possa vantare alcunché a titolo risarcitorio o per rifusione di spese sostenute, in caso di:

- Mancato rilascio dei nulla osta e/o autorizzazioni amministrative prescritti per l'esercizio dell'attività per cause non imputabili al Comune
- Sopravvenute, inderogabili e straordinarie esigenze di pubblico interesse anche riferibili a motivazioni di ordine pubblico.

Recesso anticipato del conduttore

Qualora il gestore intenda recedere dal contratto prima della scadenza deve darne preavviso, a mozzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale.

Restituzione dell'immobile

Al termine del contratto il gestore ha l'obbligo di restituire al Comune la struttura avuta in gestione in perfetta efficienza, oltre a consegnare tutte le opere eventualmente costruite a propria cura e spese senza vantare alcun diritto e rimborso di spese a qualsiasi titolo.

Gli arredi ed attrezzature acquistati dal gestore, qualora asportabili senza danneggiare la struttura, così come previsto dal presente bando, resteranno di proprietà dello stesso gestore.

Pubblicità dell'avviso

Albo on line, sito internet del Comune all'indirizzo: www.comune.domegge.bl.gov.it e sezione "Amministrazione Trasparente".

Informazioni e Responsabile del Procedimento

Per qualsiasi informazione o richiesta di sopralluogo rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Domegge di Cadore - tel. 0435 72061. Il responsabile del procedimento è lo scrivente Responsabile del Servizio.

Accesso agli atti, privacy e Foro Competente

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dalla Legge 241/1990. Per quanto non previsto nel presente bando si farà riferimento alle vigenti normative regolanti la materia.

Per ogni controversia sorta in dipendenza dell'applicazione del presente bando o del contratto stipulando, la competenza è del Foro di Belluno

Si informa che, ai sensi dell'artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 "Regolamento generale sulla protezione dei dati", i dati personali forniti dal concorrente saranno utilizzati esclusivamente per il procedimento di gara e gli eventuali conseguenti procedimenti amministrativi e/o giurisdizionali, e saranno oggetto di trattamento svolto con o senza l'ausilio di strumenti informatici nel pieno rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza ai quali è tenuta la pubblica amministrazione. Con la presentazione dell'offerta il concorrente autorizza il trattamento dei dati personali con le finalità ed i limiti sopra detti. L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla legge 241/90. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al Capo III del citato regolamento,



Il Responsabile di Servizio

Massimo Solfa

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Massimo Solfa", written over the printed name.